

# Üürielamufondi vajalikkus 50+ elanike hulgas



Tellija: Eesti Omanike Keskliit

Teostaja: Tallinna Ülikooli

Riigiteaduste Instituut

2015

**Uuringu tööühm:**

Anu Toots, Tõnu Idnurm (TLÜ)

Terje Riimaa (Omanike Keskliit)

**Raportile viitamisel (sh hüperlingina) kasutada järgmist kirjet:**

Toots, A., Idnurm, T. (2015). Üüriklamufondi vajalikkus 50+ elanike hulgas. Tallinn: TLÜ Riigiteaduste Instituut.

Kaanefoto: Google. Pildid

## Sisukord

Põhitulemused .....	4
Uuringu eesmärk ja ülesanded .....	5
Uuringu meetodika ja valim .....	6
Uuringu kontekst .....	6
Eakate praegune eluasemesituatsioon .....	7
Üldised hoiakud elamupoliitiliste valikute suhtes .....	10
Kas avalikku üürisektorit on vaja? .....	10
Kas riik peaks üürnike toetama? .....	11
Milline peaks üks korralik üürieluase olema? .....	11
Strateegiad oma toimetuleku parandamiseks .....	14
Valmidus hakata üürileandjaks .....	14
Valmidus vahetada oma eluaset .....	14
Valmidus müüa omand ja hakata üürnikuks .....	15
Kes on milleks valmis? .....	17
Valmidus asuda „toetatud elamisega“ eluasemele .....	17
Järeldused .....	19

## Põhitulemused

- Isiklik kogemus üürisuhetega on sihtgrupil praegu peaaegu olematu. 3,7% elab üürikorteris, 0,4% omab allüürnikku.
- Toetus avalikus sektoris pakutavatele üürikorteritele on 50+ elanike seas selgelt olemas (74%).
- Avaliku üürisektori eelisena nähti turvalisemat lepingut, võimalusi nõrgematele ühiskonnaliikmetele ja ka madalamat üüritaset. Avalik üürisektor peaks pakkuma kvaliteetset eluaset ja koduümbrust.
- Neljast eluasemestrategiast – allüürniku võtmine, oma korteri vahetamine, oma eluaseme müük ja üüripinnale asumine, teenusmajja kolimine, on suurim toetus vahetamisel (75%).
- Peamised motiivid eluaseme vahetamiseks mõne teise vastu on pinna ülejõu käiv hooldamine tervise või vanuse tõttu, võimalikud rahalised raskused olid mainitud järgmisena.
- Natuke üle poole uuringus osalenuist on valmis müüma oma omanduses olevat elamispinda ja hakkama üürnikuks.
- Populaarseim põhjus omanikustaatus vahetamisel üürniku oma vastu on lootus materiaalse heaolu paranemisele.
- Suurim hirm maja või korter müügi puhul on see, et ühel päeval pole enam raha üüri tasumiseks. Valdavalt loodeti selle riski maandamisel riigile.
- Pensionieelses eas (50-62) olevad vastajad tajusid mitmeid majanduslikke riske teravamalt kui pensioniealised inimesed. Viimaste jaoks olid tähtsal kohal psühholoogilised tegurid nagu kohanemine uue elukeskkonnaga ja selle kvaliteet.
- Ligi pooled vastajaist arvasid, et neile meeldiks elada üürnikuna teenusmajas. Põhiboonusena nägid vastajad paremaid võimalusi suhtlemiseks ja vastastikuseks abiks.
- Neljast vastanute tüüpgrupist vajaks riigipoolset nõustamist ja toetust kõige enam „raskustes unistajate“ grupp, kes kogeb eluasemekulude koormat ja tahab eluaset vahetada, ent ei ole valmis seda ette võtma.

## Sissejuhatus

Taskukohasest ja vajadustele vastavast eluasemest on tänapäeval saamas üks elukvaliteeti keskseid komponente. Ootuskohaselt peab eluase olema enam kui vaid „katus pea kohal“, see peab pakkuma ka füüsilist ja sotsiaalset turvatunnet, privaatsust ja võimalust nauditavaks puhkeajaks. OECD parema elu indeksis on eluaseme mõõdikud Eesti jaoks üks probleemsemaid komponente, kusjuures eluasemega seonduvad probleemid on erinevate sotsiaalsete gruppide lõikes erinevad<sup>1</sup>.

Rahvastikustruktuuri ja leibkonnatüüpide dünaamika ongi jõukuse ja poliitiliste otsuste kõrval see oluline tegur, mis nõudlust ja pakkumist eluasemeturul mõjutavad. Eesti kontekstis on siin asjakohane mainida järgmisi, rahvastikuvananemisega seotud jooni:

- 18,4% rahvastikust on vanuses 65+, aastal 2020 on sama näitaja 20,5%;
- 40% leibkondadest on üheliikmelised, nendest 14,5% moodustavad 65+ inimestega leibkonnad;
- 55-64-aastastest kuulub madalaimasse tulukvintiili 26%, kõrgeimasse -17%; 65+ elanikkonnas on need näitajad 26% ja 5%<sup>2</sup>.

Seega tõusetub juba lähiajal küsimus – kas eakate kasutuses olev eluase vastab nende võimalustele ja vajadustele? Kui ei, kas siis peaks igaüks individuaalselt oma probleemi lahendama või tuleks kujundada nutikaid valikuid toetav riiklik eluasemepoliitika? Mõlemad lahendusviisid eeldavad teadmist selle kohta, milline on pensionile siirduva ja juba pensionil oleva elanikkonna arusaam eluasemepoliitikast ja valmidus ise selles poliitikas osaleda? Selle teadmise hankimiseks ja analüüsimiseks tellis Eesti Omanike Keskliit uuringu Eesti üürielarumufondi vajalikkuse väljaselgitamiseks 50+ elanike hulgas. Uuringu teostas Tallinna Ülikooli Riigiteaduste Instituut.

## Uuringu eesmärk ja ülesanded

Vastavalt lepingule oli uuringu eesmärk selgitada välja lähiperspektiivis (3-7 aasta jooksul) pensionile siirduvate või pensioni-eelsesse ikka jõudvate inimeste suhtumine võimalusse realiseerida oma omanduses olev (suureks jäänud) elamispind ning asuda elama (väiksemale) üüritavale pinnale. Täpsemalt otsis uuring vastuseid järgmistele küsimustele:

1. Milline on sihtgrupi suhtumine riigi sekkumisse eluaseme pakkumisel ja haldamisel?
2. Milline on sihtgrupi valmidus müüa oma eluase ja astuda üürisuhtesse? Millised tegurid seda valmidust mõjutavad?
3. Milline on sihtgrupi võimalik huvi ja reaalne valmidus praeguse eluaseme vahetuseks toetatud elamisega eluaseme vastu?
4. Milline on sihtgrupi arusaam tulevase eluaseme, sh. toetatud elamisega eluaseme karakteristikutest?

---

<sup>1</sup> Eesti Inimarengu Aruanne 2012/2013. Eesti maailmas, lk.121-123.

<sup>2</sup> Allikas: Eesti Statistikaamet, lähim võimalik aasta vahemikust 2013-2015

## Uuringu metoodika ja valim

Uuringu tarbeks koostati originaalküsimustik, mis koosnes taustaküsimustest ja kolmest sisuplokist (Üldised hoiakud eluasemepoliitiliste valikute suhtes, strateegiad oma toimetuleku parandamiseks, vajadus ja valmidus toetatud eluaseme järele). Ühtekokku oli ankeedis 25 valikvastusega küsimust.

Valimi loomise aluseks oli Eesti Omanike Keskliidu liikmete e-andmebaas. Ankeedi alguses oli filterküsimus, mis jättis vastama vaid 50-aastased ja vanemad respondendid.

Küsitlus viidi läbi veebis jaanuaris-veebbruaris 2015 Eesti Omanike Keskliidu poolt. Täidetud ankeete laekus 1352. 59,2% vastajat oli vanuses 50-62 aastat ja 40,8% vanuses 63-87 aastat. Oma elukohaks määratles linna 67% vastanuid. Kõige rohkem oli vastanuid Tallinnast (31%), järgnes Tartu 6%-ga. Maakondadest juhtis Harjumaa 13%, alla 1% oli vastajaid Hiiumaalt ja Läänemaalt.

## Uuringu kontekst

Käesolev vanemaealiste elanike uuring hoiakutest üürieluaseme suhtes on kaudselt jätk 2013. aastal tehtud analoogsele uuringule üliõpilaste seas<sup>3</sup>. Kuigi tegu on kahe väga erineva sihtgrupiga, saab siiski välja tuua mõned üldised suhtumised ja tähelepanu väärivad järeldused.

- Suhtumine üürieluasemefondi arendamisse Eestis on väga toetav (vaid 4% tudengitest ei pea sellist suunavõttu vajalikuks);
- Valdava arusaama järgi peab üüri sektorit arendama ka avalik sektor. Avaliku sektori eelisteks on suurem usaldusväärsus, selgemad õigussuhted ja nende kaudu üürnike parem kaitetus.
- Uued üürimajad peaks paiknema linnaruumis hajutatult, mis on oluline ruumipõhise sotsiaalse segregatsiooni vältimiseks.
- Üliõpilaste hinnangud olemasolevale üüriturule on kriitilised: turul pole piisavalt eelistustele ja hinnaootustele vastavaid üürieluasemeid.
- Üliõpilased on aktiivsed üüri suhetes osalejad, eelistades selgelt üürikorterit ühiselamule.
- Üliõpilaste ootus riigi toe osas on otsetoetused pigem üürijatele kui üürileandjatele.

Järgnevad peatükid tutvustavad 50+ elanikkonna praegust eluaseme olukorda ja nende hoiakuid võimalike muutuste suhtes. Enamik statistikast on pärit mainitud küsitlusest, kuid kasutatud on ka Eesti ja EL statistikaametite andmeid, rikastamaks üldpilti ja kontrollimaks küsitlustulemuste usaldusväärset.

---

<sup>3</sup> Üürieluaseme kättesaadavus ja vajadus. Üliõpilaste hinnangute analüüs. Uuringuraport. Tallinn: TTÜ linna- ja eluasemesotsioloogia uurimisgrupp. 2013

## Eakate praegune eluasemesituatsioon

Kuigi uuringu valim polnud esinduslik selle sõna statistilises tähenduses, peegeldavad vastajate tulemused üpris adekvaatselt üldisi Eesti leibkondade ja asustuse karakteristikuid.

67% vastanuist elas linnas, neist kolmandik Tallinnas ja 13% Harjumaal; alla 1% oli vastajaid Hiiumaalt ja Läänemaalt.

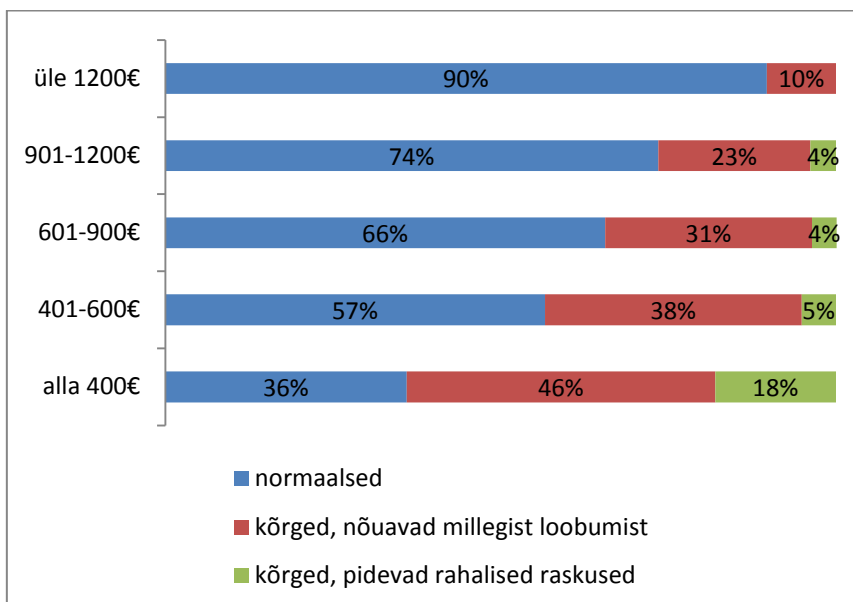
Natuke üle poole (58%) vastanuist elas koos abikaasa või elukaaslasega, natuke alla veerandi (24%) üksinda. Allüürnikku omas vaid 0,4%.

Korterites (sh. ridaelamus) elas 55% ja eramus 45% vastanuist. 74% juhtudel kuulus elamispiind vastajale või tema perele, üürikorteris elas ainult 3,7%. Need arvud näitavad ilmekalt, kui vähe on üüriisuhted 50+ eagrupid hetkel levinud ning kui väike on sellealane isiklik kogemus.

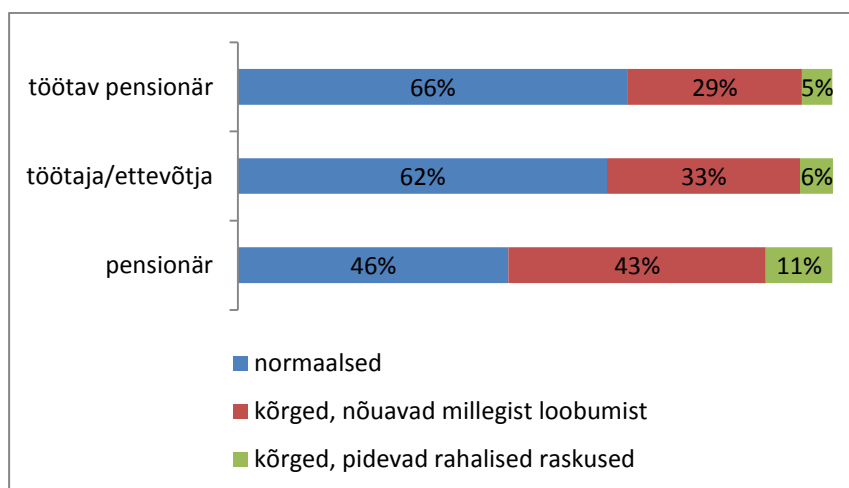
Töölase aktiivsuse alusel jagunesid vastanud enam-vähem kahte võrdse suurusega gruppi. Töötajaid ja ettevõtjaid oli 46%, pensionäre 50% (neist 31% ei töötanud ja 19% töötas).

Sissetulekutes iseloomustab Eestit erinevalt enamikest Euroopa maadest see, et kõrgeimate tuludega grupp on noorem (30-40ndates aastates) ning al. 50-ndatest tulutase langeb. Ka küsitluse osalenute hulgas oli vaid 16% neid, kelle pereliikme netosissetulek kuus ületas 900 EUR. Kolmandikul (34%) jäid sissetulek 400-600€ vahele, veerandil (27%) aga alla 400€. Eesti ajaloolise arengu eripärast tulenevalt ei eristu eramus omavad eakamad inimesed oma jõukuse poolest; ka mitmetes teistes küsimustes pole vastustes vahet eramutes ja korterites elavate inimeste vahel.

Üldiselt mõõdukatele sissetulekutele vaatamata pidasid pooled (57%) küsitletud oma elamispinna ülalpidamiskulusid normaalseks. 35% tões, et eluaseme ülalpidamine nõuab aeg-ajalt millestki loobumist või kokkuhoidu, pidevaid rahalisi raskusi eluaseme eest tasumisel kogeb vaid 8%. Ootuspäraselt on need näitajad lineaarses seoses vastaja jõukusega. Peredes, kus sissetulek jääb alla 400 EUR inimese kohta, on pidevates raskustes 18% ja ajutistes raskustes 46% (seega kokku kaks kolmandikku). Hõivestaatuse järgi pole vahet töötavatel pensionäridel ja tööturul hõivatute toimetulekus, küll on aga mittetöötavad pensionärid haavatavamad. Nendest pidas oma praegusi eluasemekulusid normaalseks natuke alla poolte (46%).



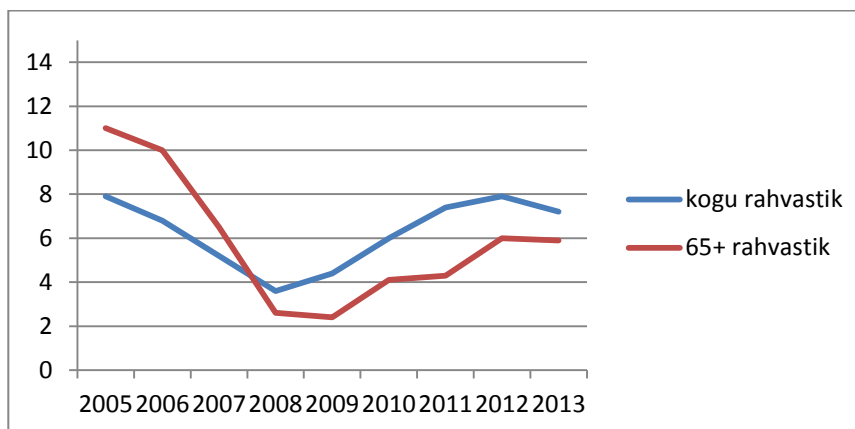
Joonis 1. Hinnang eluasemekulude talutavusele, % tulugrupist



Joonis 2. Hinnang eluasemekulude talutavusele, %

Need küsitlusest saadud vastused sobituvad hästi eluasemekulude laiemasse pilti. Teiste arenenud riikide taustal pole Eesti leibkondade eluasemekulude osakaal tuludest kõrge (Eestis 20%, OECD 21%). Tähelepanu tasub siiski pöörata riskigrupile, kelle jaoks on eluasemekulud tõsine koorem ja kellel kulub eluasemele üle 40% leibkonna käsutuses olevast sissetulekust (*housing cost overburden rate*). Allolev joonis viitab eluasemekulude koorma seosele majanduse tsüklite ja sissetulekute tasemega. Pensionide järk-järguline tõus koos madala inflatsiooniga on mõjutanud seda, et pensionäride hulgas kogeb eluasemekoormat 5,9%, kuid elanikkonnas keskmiselt 7,2%. Võrdluseks olgu mainitud, et Soomes ja Rootsis on olukord vastupidine - pensionistide olukord on kehvem kui inimestel keskmiselt. Eesti spetsiifilist olukorda aitab seletada ka see, et eluasemelaenu omajad satuvad majanduskriisi aegadel suurema löögi alla. Vanemaeliste seas on hüpoteeklaenu osakaal väike. Käesoleva uuringu vastajatest oli hüpoteek 5%.





Joonis 3. Eluasemekulude koormat kogevate inimeste osakaal (%).

Allikas: EU-SILC

Rahvusvahelistest elukvaliteedi uuringutest on teada, et valmidus taluda kõrgemaid eluasemekulusid on seotud rahuloluga eluasemega<sup>4</sup>. Kui korter või maja, milles elatakse meeldib, võivad inimesed olla valmis selle pidamiseks oma eelarvest ka rohkem kulutama.

Meil pole väga mitmekesiseid andmeid sihtrühma rahulolu kohta oma elamispiinnaga. Ruumiliselt hindas 74% vastanuist nende käsutuses olevat elamispinda piisavaks, 12% leidis, et seda on liiga palju ja 14%, et seda on liiga vähe. Niisiis ei tulene nõuetruutmetritest otseselt vajadust eluaset vahetama hakata. Oma majas elavatest inimestest arvab 15%, et neil on pinda liiga palju, korteris elavate puhul arvab nii ainult 9%. Majaomanikest on liiga vähe pinda 8%. Korteri elavatel inimestel on kitsikus suurem ja sedasi arvab 19%.

Kaudse rahulolu mõõdikuna võib võtta ka seda, et praegusel elamispiinal oli 60% küsitletavaid elanud kauem kui 16 aastat. Ainult 7% olid seal elanud vähem kui 3 aastat. Selline paiksus on kindlasti põhjustatud mitmetest teguritest, sealhulgas nii majanduslikest võimalustest kui ka kultuurilistest tavadest. Näiteks Põhjamaades vahetab viie aasta jooksul oma eluaset 30-40% inimestest, EL-s keskmiselt 17%, ent Eestis vaid 15% (EU-SILC 2012). Tugevalt domineeriv omanikuasustus ja vähearenenud üürisektor on üpris tõenäoselt need faktorid, mis Eestis elukoha mobiilsust pidurdavad. Lisaks võib juurdunud traditsioon veeta pea kogu täiskasvanuelu ühes kohas kujuneda oluliseks takistuseks elamupoliitiliste muutuste elluviimisel.

Niisiis tunnevad 50+ inimesed end oma praeguses elukohas päris hästi. Maja või korter, kus nad elavad kuulub enamikel juhtudel neile, selle suurus on sobiv ning pidevaid raskusi eluasemekulude tasumisel kogeb vähem kui kümnendik. Mida nad arvavad aga eluasemepoliitikast laiemalt ja iseenda toimetulekust tulevikus?

<sup>4</sup> How's Life. Measuring Well-being. OECD 2011, pp. 86 -92

## Üldised hoiakud elamupoliitiliste valikute suhtes

Enne kui küsida, kas inimesed on valmis muutusteks oma isiklikus elukorralduses, uurisime, milline on nende üldine nägemus eluasemepakkumise korraldusest ja riigi rollist selles. Arvestades küsitletavat sihtrühma kasutasime küsimustikus üldterminit „riiklik“ üürikorter/üürisektor, tegemata vahet keskvalitsuse ja kohaliku omavalitsuse pakutavatel elamispindadel. Ühtlasi täpsustasime, et jutt ei käi sotsiaalmajadest või -korteritest.

### Kas avalikku üürisektorit on vaja?

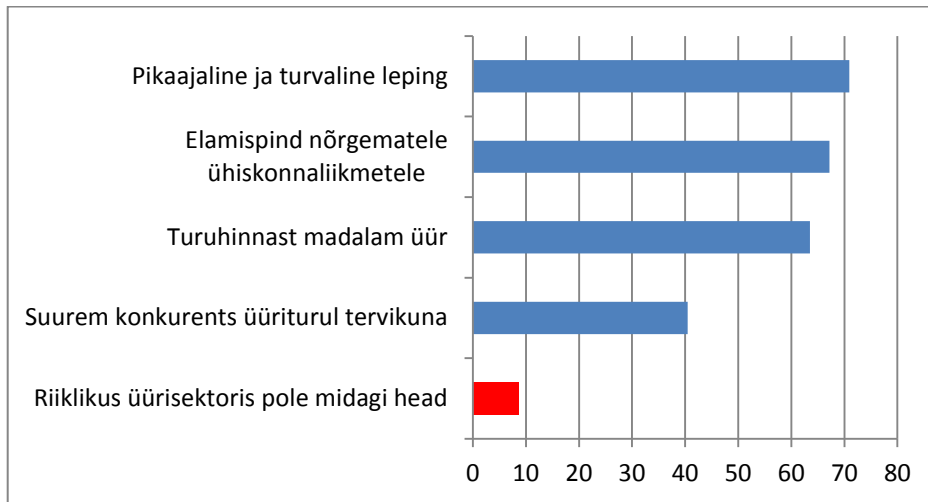
Analoogselt 2013 a. üliõpilaste küsitluses leitud, toetab ka 50+ elanikkond selgelt avaliku üürisektori olemasolu. Toetus avalikus sektoris pakutavatele üürikortereile on vanemaealistes seas isegi kõrgem kui noorte seas. 74% küsitletuist leidis, et riik peaks omama üürikortereid ning vaid 8,5% oli selle vastu. Samas on ka kõhklejate hulk märkimisväärne - 18% ei osanud võtta seisukohta üürikortereite vajalikkusest, mis tõenäoselt on seletav üürisektori vähese levimusega Eestis.

Suhtumises avaliku üürisektori vajalikkusse ei olnud erisust pensionäride ja mittepensionäride vahel, küll aga erineva sissetulekutasemega gruppide vahel. Mõnevõrra üllatuslikult ei ole see seos aga lineaarne. Kuigi ootuspäraselt pidasid riiklike üürikortereid kõige vähem vajalikuks (62% toetas) kõige jõukamad vastajad, siis kõige suuremat toetust (81%) väljendas jõukuselt järgmine tulugrupp (netosissetuleku inimese kohta 901-1200€). Niisiis ei suurenda madalam sissetulek toetust riikliku üürisektori vajalikkusele.

Võrreldes erasektoriga nähti riiklikul üürisektoril mitmeid eeliseid, mida võiks kokku võtta üldise märksõnaga – turvalisem ja sotsiaalselt hoolivam. Seega seostatakse riigi kohalolekut eluasemeturul riigi funktsioonidega laiemalt – riik peab pehmemad turutõrkeid ja pakkuma sotsiaalturva nõrgematele. Täpsustustena mainiti, et riiklik üürisektor annaks võimaluse elada omaette ja sõltumata pangalaenust ka nendele, kellele kommertspangad laenu ei võimalda. Üksikud vastajad tõid välja arenenud üürisektori positiivse mõju tööalasele mobiilsusele.

Toetavaid hoiakuid riiklike üürieluasemete suhtes mõjutab lisaks arusaamale riigi rollist ka praeguse erasektorieskse üüririturu olukord, kus lepingud kalduvad olema pigem lühiajalised ning omavolitsemine pole harv üürileandjate ega üürilevõtjate poolel. Sellest tulenevalt loodetakse, et riik suudab siin paremini korra majja lüüa.

Kuigi paljud vastajad (64%) usuvad, et avalik üürisektor pakub eluaset madalamate hindadega, ei seostata seda laiemalt konkurentsi tugevnemisega eluasemeturul tervikuna. Võib väita, et küsitletud näevad üürisektorit mitte integratiivse terviksüsteemina, vaid pigem jagunenuna avalikuks ja turumajanduslikuks/kommertslikuks sektoriks.

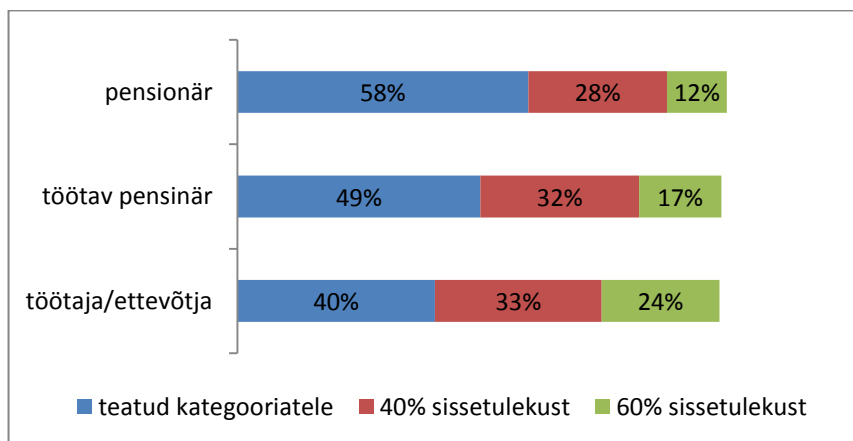


Joonis 4. Mis eelised oleksid Teie arvates riiklikul üürikorterite sektoril?, Võis valida mitu vastusevarianti ( % )

### Kas riik peaks üürnikke toetama?

Kooskõlas eestimaalaste üldise väärtuspildiga toimetulekust ja riigi heaolufunktsioonidest leidis pea pool vastanuist (47%), et riik peaks toetama eluasemekulude katmist ainult teatud kategooriasse kuuluvatel inimestel nagu üksikvanemad, puudega inimesed, paljulapselised pered või pensionärid. 32% arvas, et riik peaks aitama eluasemekulusid katta juhul kui need ületavad 40% pere sissetulekust, 19% küsitletute jaoks oli see piir 60%. Mõned vastajad pakkusid ka, et igat juhtumit peaks vaatama eraldi ning toetama peaks ainult „tublisid“ peresid.

Pensionärid, nii töötavad kui ka mittetöötavad, eelistavad toetust teatud kategooriatele, sh. iseendale. Inimeste töötamine suurendab aga poolehoidu kõikide toetamiseks, kelle sissetulekud on liiga madalad.

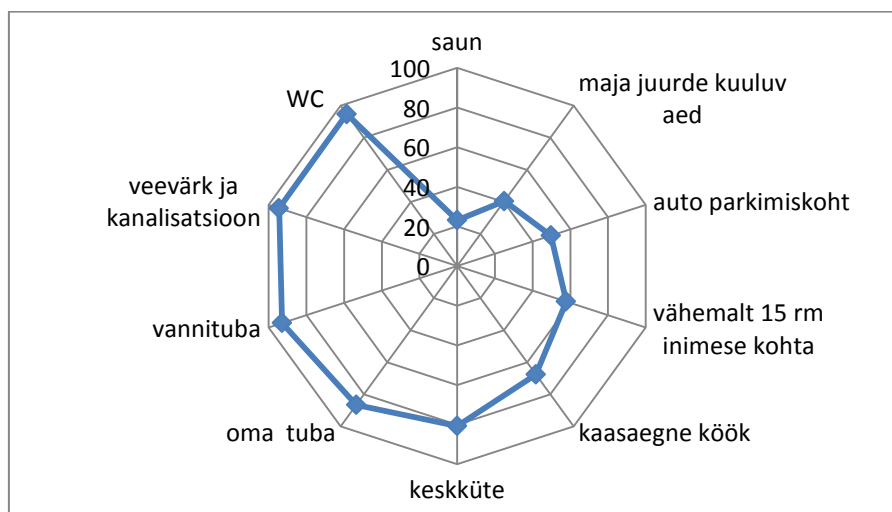


Joonis 5. Mis tingimustel peaks riik toetama inimeste eluasemekulude katmist? (%)

### Milline peaks üks korralik üürieluase olema?

Nagu sissejuhatuses märgitud, on ootused eluasemele tõusnud kõrgele - ka üürikorteris tahetakse näha kodu, mitte hädapärast varjupaika. Küsitletud 50+ elanikkond kinnitas

oma vastustega neid üldisi suundumusi. WC, vannituba, veevärk, keskküte, oma tuba on absoluutselt kohustuslikud komponendid; lift, kaasaegne köök, piisavalt ruumi ja auto parkimiskoht on tingimuseks enam kui pooltele vastajaist. Enamikel juhtudel pole noorema ja eakama vanusegrupi vahel erisusi, v.a. keskküte, mille hädavajalikkust 63+ vastajad olulisemaks peavad.



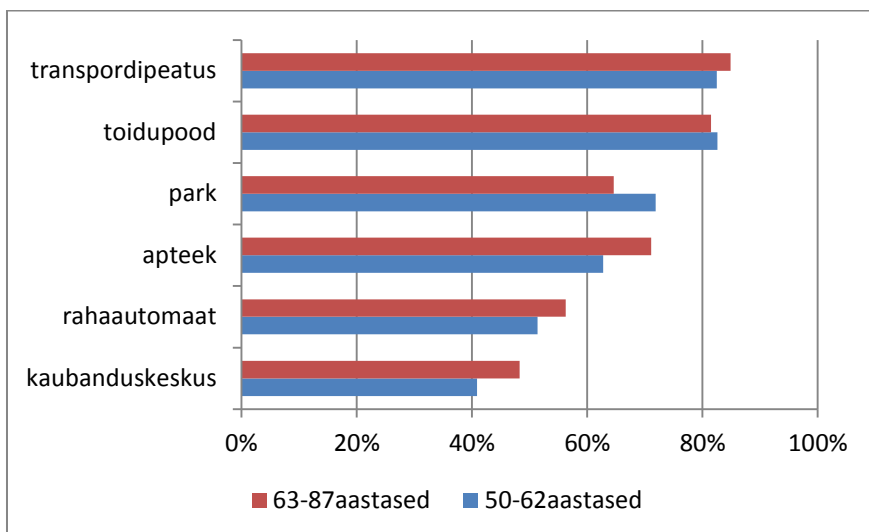
Joonis 6. Mis peaks kindlasti olema üürikorteris, kus Te tahaksite elada? (%)

Vastajate jaoks oli ka üpris oluline see, mitmendal korrusel elada ja kas majas on lift. Korruse eelistuses anti väga mitmekesiseid vastuseid. Ühed tahtsid elada esimesel korrusel, teised vastupidi – ei tahtnud. Ootuskohaselt on korruse ja lifti küsimus tähtsam eakamatele.

Tabel 1. Kas on tähtis, mitmendal korrusel üürikorter asub?, % eagrupid

	Jah, 1.korrus	Mitte 1. korrus	Pole oluline kui on lift	Pole üldse oluline
50-62-aastased	11	25	48	16
63-87-aastased	18	22	54	7

Korteri karakteristikud on vastajatele olulisemad kui koduümbruse omad, mille osas on nõudmised tagasihoidlikumad. Tähtsaks peetakse ühistranspordi peatuse ja toidupoe lähedust, muudes küsimustes ollakse valmis ka vähemaga leppima. Siingi tulid esile erinevused vanusegruppide vahel.



Joonis 7. Kas on tähtis, et lähiümbruses oleks järgnevad teenused? %

Kokkuvõttena võib öelda, et avalikul üürisektoril on sihtgrupi seas kindel koht ja poolehoid. Vaid 8% vastajast arvas, et selles pole midagi head. Avalik üürisektor kannab vastajate silmis sotsiaalset, turutõrkeid pehmendavat ja turvalisust tagavat funktsiooni. Ligi kaks kolmandikku arvates peaks avalikus sektoris üür olema erasektorist madalam, ligi pooled neist arvasid, et riik peaks kategoriaalsuse alusel üürnike eluasemekulude katmisel toetama. Teisalt peaks üürieluase võimaldama kõrget elukvaliteeti ja paiknema arenenud sotsiaalse taristuga ümbruses.

## Strateegiad oma toimetuleku parandamiseks

Üldised suhtumised ja hoiakud ei pruugi sugugi üks-üheselt peegelduda inimeste isiklikus valmiduses midagi ette võtta. Ilmselt pooldab suur enamik Eesti inimesi demokraatiat, ent kaugeltki kõik pole valmis astuma isiklike reaalseid samme demokraatia tugevdamiseks. Analoogne on olukord ka suhtumises üürieluasemesse. Kuigi vaid 8% küsitletute meelest pole riiklikus üürisektoris „pole midagi head“, ei soovi 61% neist paraku ise üürikorteris elada.

### Valmidus hakata üürileandjaks

Oma toimetulekut on võimalik parandada liigse pinna üürileandmisega ehk kaasüürnikuga. Kas inimesed on üldse selleks valmis ja millistel juhtudel see oleks mõeldav?

Tingimusteta oli allüürniku võtmiseks valmis 5% vastanutest, 61% ütles kindla „ei“. „Ei“ ütlemise arvestatava põhjusena tuli esile inimeste umbusaldamine (13%).

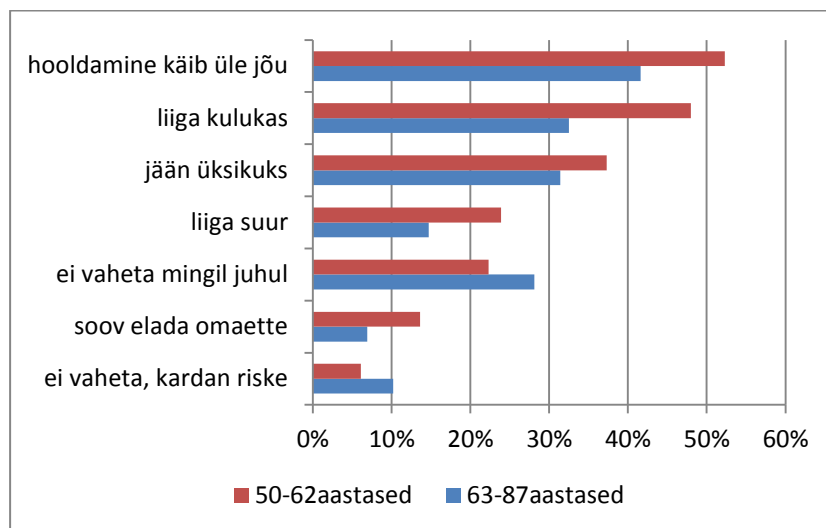
Juhul kui liigse pinna üürileandmist kaalutakse, siis eeskätt tervislikel põhjustel (vanaduse või haiguse tõttu on raske toime tulla - 20%) või rahaliste raskuste tõttu (13%). Seltsilist, kellega koos oleks kindlam ja toredam olla näeb allüürnikus vaid 4% vastajaist.

Oma majas elavad vastajad peavad abi vajadust olulisemaks (23%) kui korteris elavad inimesed (17%). See on ka ootuspärane, sest remondi- ja hooldusala teenussektor väikeomanikele on Eestis äärmiselt vähe arenenud ja väikelinnades ning maal puudub pea sootuks. Rahaliste raskuste puhul oli üürniku valmis võtma 16% naisi ja 10% mehi. Üldiselt ongi naised rohkem valmis elama koos üürnikuga kui mehed. Naistest ütles „ei“ 58% ja meestest 64%.

Seega on valmidus hakata üürileandjaks sihtgrupi hulgas hetkel väga vähe teadvustatud, kuigi sellise arengu potentsiaal eakate elukvaliteedi kindlustamisel on nähtavalt olemas. Potentsiaali realiseerimine nõuaks olulist teavitustööd ja nõustamisteenust üürileandjate kindlustunde tugevdamiseks.

### Valmidus vahetada oma eluaset

Allüürniku võtmisest rohkem ollakse valmis oma praegust pinda vahetama mõne teise vastu. Kindla „ei“ ütlejaid oli siin ainult 25% vastanuist. Meestest ütles nii 27% ja naistest 23%. Vastuste põhjal võib väita, et hirm vahetustehinguga seonduvate riskide ees on väiksem kui allüürniku võtmise puhul. Ainult 8% küsitletuist nägi võimalikke riske olulise argumendina, miks vahetust mitte ette võtta. Pensionealiste seas on neid, kes kardavad vahetustehingut või lihtsalt ei taha oma praegust eluaset vahetada, rohkem kui pensionieelikute seas.



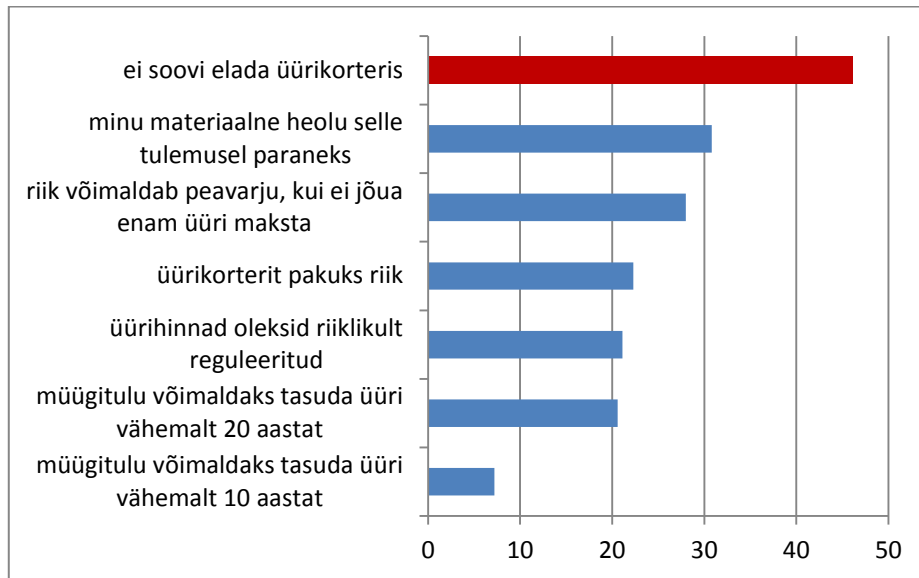
Joonis 8. Millisel juhul olete valmis vahetama oma praegust elamispinda mõne teise vastu? , % eagrupid

Mõjuvaimaks argumendiks praegust elamispinda vahetada peeti selle kulukust (42%) ja ülejõu käivat hooldamist (48%). Tasub tähele panna, et mõlemad argumendid on pensionieelses eas olevate inimeste seas sagedamini mainitud kui pensionäride seas. Kuna küsimuses paluti vastata tulevikuperspektiivi silmas pidades, siis viitavad tulemused 50-62-aastaste inimeste ebakindlusele oma hõivepositsiooni ja tulevikus saadava pensioni osas. Märkimisväärne on ka netosissetuleku mõju elamispinna vahetamiskavatsusele. Sissetuleku kasvades olid inimesed rohkem valmis oma elamispinda vahetama, va. kõrgeim tulugrupp. Nemad sarnanesid oma hoiakutes kõige vaesema tulugrupiga, kuigi hoiakut kujundab kummalgi grupil erinev olukord. Jõukad inimesed suudavad tõenäoselt ka suuremat elamispinda ülal pidada, samas kui kõige vaesematel puuduvad nii materiaalsed kui vaimsed ressursid vahetuseks.

Kokkuvõtlikult on valmidus oma praegust eluaset vahetada jõukohasema vastu olemas kolmveerandil 50+ eagrupi inimestel; hirmud tehinguga kaasnevate riskide ees on väikesed. Selle käitumisstrateegia realiseerimine on võimalik ka praeguse eluasemeturu tingimustes ega nõua uusi või intensiivsemaid elamupoliitilisi meetmeid. Elamispinna vahetuse toimumine oleneb peamiselt 50+ inimeste olukorras tööturul ja nõudmise-pakkumise alusel kujunevatest tehinguhindadest.

### Valmidus müüa omand ja hakata üürnikuks

Valmiduse järgi loobuda omanikustaatuses ja hakata üürnikuks jagunesid uuringus osalenud kahte enam-vähem võrdsesse gruppi. 46% ei soovi elada üürikorteris, 54% on aga valmis oma praeguse elamispinna ära müüma ja hakkama endale korterit üürima. Nagu korterivahetuse puhul, olid siingi naised muutusteks rohkem avatud kui mehed (vastavalt 56% naistest ja 50% meestest). Ootuspäraselt oli eramuomanike seas rohkem neid, kes ei soovinud maja müüa ega üürikorteris elada (53% võrreldes korteriomanike 40%-ga).



Joonis 9. Millisel juhul Te oleksite valmis oma praeguse elamispinna ära müüma ja hakkama endale korterit üürima? (%)

Omanikustaatus vahetamisel üürniku staatuse vastu oli levinuimaks motiiviks loodetav ainelise heaolu kasv tulevikus. Korteriomanikest pidas seda oluliseks 34% ning eramuomanikest 27%. Mida koormavamad on elamispinna ülalpidamiskulud praegu, seda rohkem loodetakse üürikorterisse asumisel materiaalse heaolu paranemist. Nii on seda põhjust valinud 46% rahalistes raskustes olijatest võrdluseks 25% normaalsete eluasemekuludega vastajatele.

Riiklikku üürikorterisse asumise lisaväärtusena nähakse pigem seda, et riik tuleb vajadusel appi (annab häda korral peavarju, reguleerib hindu) kui et praeguse eluaseme müügituluga saaks katta tulevaste aastate üüri.

Üüripinnale asumise riskidest hinnati suurimaks tõenäosimaks seda, et ühel päeval ei suudeta enam üüri tasuda (35%). Kardeti ka seda, et vahetades saadakse viletsam eluase (22%), et omanik ütleb lepingu üles (20%), või et üür tõuseb (15%).

Üldiselt hindasid naised ja mehed riske ühtemoodi. Erisus oli kohanemisega uue keskkonnaga (naised 6% ja mehed 11%) ja kartuses, et ei suudeta ühel päeval enam üüri maksta (naised 37% ja mehed 32%).

Võrreldes vanematega pidas pensionieelikute grupp suuremaks riskiks lepingu ülesütlemist omaniku poolt (14% pensioniealised, 24%) ja et ühel päeval ei suudeta enam üüri maksta (33% pensioniealised, 37% pensionieelikud).

Pensioniealised kardavad seevastu noortest enam, et üürikorter osutub viletsamaks kui praegune korter (27% vanemad, 19% nooremad) ja et nad ei suuda kohaneda uue keskkonnaga (11% vanemad, 6% nooremad).



## Kes on milleks valmis?

Keskmete protsentväärtustega opereerimine jätab tihti varju olulised tahud, mille alusel kujundada inimeste ootustele vastavaid poliitikalahendusi. Saamaks paremat pilti inimitüüpidest, kes kasutavad oma toimetuleku parandamiseks tõenäoselt erinevaid valikuid, tegime klasteranalüüsi. Klasteranalüüs võimaldab vastajaid grupeerida lähtuvalt nende valmidusest hakata üürileandjaks, vahetada oma praegust pinda mõne teise vastu või müüa oma praegune eluase ära ja hakata üürnikuks. Analüüsi tulemusena moodustus neli klasterit, igas keskmiselt 337 vastajat. Need klasterid iseloomustavad nelja erinevat suhtumist oma eluasemestrategieesse.

1. „*Alalhoidlikud*“ ei teeks midagi. Nad ei soovi oma liigset pinda välja üürida, olemasolevat eluaset vahetada ega müüa; peamiseks riskiks peavad nad enda suutmatust uue olukorraga kohaneda. Siia kuuluvad valdavalt pensionärid, kes on oma praeguse eluasemega rahul. Tüüpiliselt elavad nad eramus, mis võib juriidiliselt kuuluda juba nende lastele.

2. „*Raskustes unistajad*“ on nõus vahetama olemasolevat korterit teise vastu, kui see muutub liiga kulukas/ülejäukäivaks või kui nad jäävad üksikuks. Nad on valmis müüma korterit ja asuma elama üüripinnale, kui nende heaolu sellest paraneb. Riskiks peavad nad üürilepingu ülesütlemist. Siia kuuluvad tüüpiliselt madala sissetulekuga tööealised inimesed, kes juba praegu elavad sageli üüripinnal ja vahetavad seda väga harva. Sageli on elamispind nende jaoks liiga suur ja kulud selle ülapidamiseks kõrged.

3. „*Vahetajad*“ on nõus vahetama, aga mitte hakkama üürnikuks. Samuti ei soovi nad hakata üürileandjaks. Peamiseks riskiks peavad nad üüri tõusu. Siia kuuluvad tüüpiliselt tööealised inimesed keskmisest kõrgema sissetulekuga, kes peavad oma eluaseme kulusid normaalseks. Nende eluasemeks on pigem korter kui maja ning nad pole selles pikalt elanud.

4. *Need, kes on „kõigeks valmis“* ei välista liigse pinna üürileandmist ega ka täielikku müümist ja üürnikuks hakkamist. Nad on nõus ka praegust korterit vahetama kui see on liiga kulukas või ülejäu käiv. Riskiks peavad nad enda suutmatust ühel päeval üüri maksta. See klaster on sotsiaalselt kõige kirjuma koostisega, ent kõrgemate tuludega inimesi kuulub siia pigem vähe.

Täpsema ülevaate klasteritesse jagunemise kohta leiab lisa olevas tabelist 2.

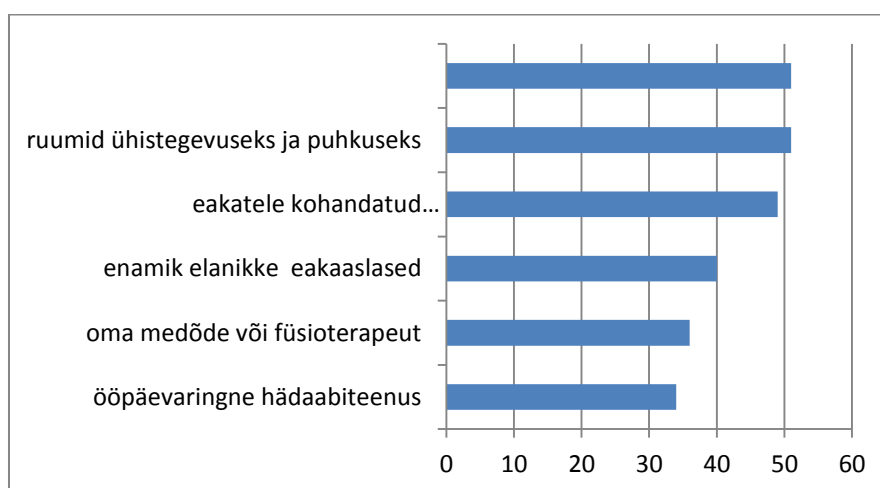
## Valmidus asuda „toetatud elamisega“ eluasemele

Rahvastikuvananemine koosmõjus muutustega leibkonnamuustrites ja arusaamades hoolekandeteenustest on toonud kaasa nn. toetatud elamisega eluasemete e. teenuselamute (*service housing*) pakkumise. Selle eluaseme vormi puhul säilitavad elanikud oma täieliku iseseisvuse ja vastutuse, kuid majad kohandatakse eakatele elanikele ning pakutakse mitmeid teenuseid igapäevase toimetuleku hõlbustamiseks. Sellistes majades oleks mastaabisäästu efekti silmas pidades abivajavate vanurite igapäevast elu toetada odavam kui hajutatud elamise tingimustes. Samuti säiliks vanuritel eneseväärikus lastest sõltumatu toimetuleku vaatevinklist ja turvatunne (nt majas oleks ööpäevaringne tervisetöötaja).

Küsitlusest ilmnes, et mõlemad – nii vabadus kõike ise korraldada kui ka hoolitsus ja turvatunne on sihtgrupile olulised. Vanusest olenemata väärtustas 55% vastajatest

vabadust, 45% hoolitsust. Ootuspärasest on vabadus olulisem meestele ja turvatunne naistele (meestest valis vabaduse 62%, naistest 52%).

Laias laastus pooled vastajaist arvasid, et neile meeldiks elada kortermajas, kus on ühisruumid puhkuseks ja hobidega tegelemiseks ning võimalus kutsuda abi lihtsateks kodutöödeks nagu asjade ümberpaigutamine või lambipirni vahetus. Tervise järelevalve ja kriisiteenuse kättesaadavust elamus peeti eelmainitutega võrreldes vähemoluliseks. Mõningased erinevused selles, mis teenuselamutes tähtis on, ilmnisid ka soo ja vanuse lõikes. Eakamatele vastajatele oli ootuspäraselt tähtsam see, et liikumisvõimalused hoones oleks kohandatud vanurite vajadustele. Naistele oli meestest kaks korda olulisem, et lihtsate tööde tarvis oleks abiline käepärast võtta (vastavalt 64% ja 32%). Meestele teeb teenuselamu kõitvaks aga see, et seal on ruumid ühistegevuseks ja – puhkuseks (57% naiste 47% vastu).



Joonis 10. Kas Teile meeldiks elada kortermajas, kus on.. (%)

Seega on sihtgrupi nägemuses „toetatud elamisega“ eluaseme põhiboonus pakkuda turvalisust nõ. läbi sotsiaalse kapitali – käepäraste suhtlusvõimaluste ja lihtsa abi. Riigi vaatevinklist aitaks taolise eluasemevormi juurutamine tõsta elanike rahuolu ja õnnetunnet (mida tänapäeva avalike poliitikate eesmärgina üha enam rõhutatakse). Majanduslikku eeldust, et teenusmajad aitaks saavutada mastaabisäästu sotsiaal- ja tervise teenuste pakkumisel, käesolev küsitlus kinnitada ei võimalda.

## Järeldused

Käesoleva uuringu eesmärk selgitada välja lähiperspektiivis pensionile siirduvate ja pensioniealiste inimeste suhtumine võimalusse realiseerida oma praegune elamispind ning asuda elama vajadustele paremini vastavale üüritavale pinnale.

Täpsemalt analüüsis uuring 50+ elanikkonna suhtumist riigi sekkumisse eluaseme pakkumisel ja haldamisel, aga ka nende isikliku valmidust müüa või vahetada oma praegust eluaset. Spetsiaalse fookuse all oli sihtgrupi valmidus asuda üürima eluaset spetsiaalselt eakatele kohandatud korterelamus (nn. toetatud elamisega eluase).

Sihtgruppi seisukohtade ja hoiakute teadasaamiseks viidi jaanuaris-veebbruaris 2015 läbi veebipõhine ankeetküsitlus. Küsitlemiseks kasutati Eesti Omanike Keskliidu liikmete andmebaasi ning ühtekokku laekus 1352 täidetud ankeeti vastajatelt vanuses 50-87 aastat. 67% vastanuist olid pärit linnast, sh 31% Tallinnast.

Üle 50-aastaste inimeste praegust eluasemesituatsiooni võib pidada üldjoontes rahuldavaks. 74% on maja või korteri omanik, selle suurus on sobiv ning pidevaid raskusi eluasemekulude tasumisel kogeb vähem kui kümnendik. Üürikorteris elas küsitletutest vaid 3,7% ja allüürniku omas vaid 0,4%. Seega on isiklik kogemus üürisuhetega peaaegu olematu.

Uuritav vanusegrupp on sarnaselt kogu Eesti rahvastikule väga paikne ja vahetab elukohta harva kui üldse. Praegusel elamispinnal on 60% elanud kauem kui 16 aastat. Vähearenenud üüriturg ja traditsioon veeta kogu täiskasvanuelu ühes kohas võib kujuneda märkimisväärseks takistuseks suurte elamupoliitiliste muutuste rakendamisel.

Üldiste hoiakute tasemel on 74% selle poolt, et avalik sektor tegeleks üürikorterite pakkumisega. Avaliku üürisektori eelisena kommerss-sektori ees nähti turvalisemat lepingut, võimalusi nõrgematele ühiskonnaliikmetele ja ka madalamat üüritaset. Lisaks võib küsitlustulemuste põhjal järeldada, et vastajate enamus ei poolda sotsiaalselt segregeeritud või kvaliteedilt viletsamat riiklikku üürisektorit. Seega on ettekujutus avaliku sektori rollist üüriturul mõnevõrra vastuoluline ja majandusloogika vastane.

Valmidust võtta tulevikus midagi ise ette oma elukvaliteedi parandamiseks uuris küsitlus läbi nelja eluasemestrategia valiku – (1) allüürniku võtmine, (2) praeguse eluaseme vahetamine teise vastu, (3) praeguse eluaseme müük ja kolimine üürikorterisse ning (4) kolimine toetatud elamisega eluasemele.

Võimalus parandada oma elujärge allüürniku võtmise abil on praegu väga vähe teadvustatud ning vajaks olulist teavitustööd ja nõustamisteenust üürileandjate kindlustunde tugevdamiseks. Valmidus vahetada oma praegune eluase mõne teise vastu on enim levinud strateegia. Kui allüürniku oli valmis võtma vaid 5% uuringus osalenuist, siis vahetuseks oli valmis 75%. Mõlemal juhul nimetati peamise põhjusena raskendatud toimetulekut tervise või vanuse tõttu, võimalikud rahalised raskused olid mainitud järgmisena. Liigne ruumikus ega eluasemekulude koorem polnud levinud põhjused, mis ajendaks 50+ elanikkonda oma praegust eluaset vahetama. See kinnitab veelkord, et

elamupoliitiliste meetmete kujundamisel on oluline arvestada leibkonnatüüpide ja rahvastikutrendidega.

Kolmas eluasemestrategiline valik – müüa oma praegune elamispind ja hakata korterit üürima, jagas vastajad enam-vähem võrdseteks poolteks. Natuke üle poole uuringus osalenuist on valmis oma omanduses oleva elamispinna ära müüma ja hakkama üürnikuks, natuke alla poole pole selleks valmis. Populaarseim põhjus omanikustaatus vahetamisel üürniku oma vastu on lootus materiaalse heaolu paranemisele. See haakub hästi poliitilise visiooniga riikliku üürisektori ja sealhulgas teenusmajade arendamisel. Viiendik vastajaist hakkaski üürnikuks just siis, kui üürikorterit pakub riik. Kartus, et kui oma maja või korter müüdüd ja ühel päeval pole enam raha üüri tasumiseks, oli vastajate peamine hirm ning loodetakse, et riik võimaldab peavarju ka siis, kui enam üüri maksta ei jõua. Lootus riigi toele oli vastajate seas märgatavalt tugevam kui usk sellesse, et maja või korteri müügist saadud raha arvelt oleks võimalik tasuda elamiskulude eest ja nõ väärilt vananeda. Kinnisvaraportalide põhjal tehtud baaskalkulatsioonid kinnitavad, et see on vähetõenäoline. Kui Tartus ja Tallinnas jätkuks müügirahast ca. 15-18 aasta üüri tasumiseks, siis teistes linnades oluliselt vähem.

Neljanda alternatiivina küsiti vastajailt, kas nad oleksid valmis kolima toetatud elamisega teenusmajadesse. Riigi huvi sellistes majade puhul võiks olla mastaabisääst hoolekandeteenuste vallas. Ligi pooled vastajaist arvasid, et neile meeldiks selline elukorraldus. Põhiboonusena nägid vastajad paremaid võimalusi suhtlemiseks ja vastastikuseks abiks, tervise-ja sotsiaaltöötajate kohalolu polnud nii hinnatud. Seega ei saa praeguste andmete põhjal väita, et teenusmajade väljaarendamine annaks kokkuhoidu hoolekande- või tervise valdkonnas.

Niisiis võib lõpetuseks tõdeda, et 50+ elanike toetus ja huvi avaliku sektori üürielamute vastu on selgelt olemas. Ootused on kõrged, mistõttu võib see meede kujuneda aga üpris kalliks ja õigluse seisukohast komplitseerituks.

## Lisad

Lisa 1 Küsitletute jagunemine klastritesse (%)	Klastrid			
	1	2	3	4
<b>Sugu</b>				
naine	22	25	24	29
mees	26	23	24	27
<b>Vanusegrupid</b>				
50-62aastased	20	26	25	29
63-87aastased	28	22	22	27
<b>Elamine üksi või kellegagi koos</b>				
elan üksi	24	21	27	29
abikaasa/elukaaslasega	24	25	22	28
täiskasvanud lastega	17	27	28	29
<b>Kas Te olete ...</b>				
pensionär	29	24	20	27
töötav pensionär	28	22	22	28
töötaja/ettevõtja	19	26	28	27
<b>Pere keskmine netosissetulek pereliikme kohta kuus</b>				
alla 400€	26	27	21	26
401-600€	24	24	23	29
601-900€	20	26	23	31
901-1200€	21	23	29	26
üle 1200€	23	16	39	22
<b>Eluase</b>				
korter s.h ridaelamu	17	26	28	29
eramu s.h. paarismaja	30	23	20	27
<b>Eluaseme omandivorm</b>				
minule	23	24	25	29
kaasomand	31	27	22	19
abikaasada ühisomand	25	25	22	28
lastele	38	17	26	19
üürin seda	4	34	30	32
pangale, kui laenu andjale	14	26	20	40
<b>Elatud aastaid selles korteris/majas</b>				
vähem kui 3 aastat	23	23	25	30
4-9 aastat	21	22	29	28
10-15 aastat	22	30	22	27
kauem kui 16 aastat	25	24	23	28
<b>Elamispinna suurus vastavalt vajadustele</b>				
piisavalt	26	23	24	27
liiga palju	16	32	20	32
liiga vähe	15	27	27	31
<b>Elamispinna ülalpidamiskulud</b>				
normaalsed	27	21	25	27
kõrged, nõuavad aeg-ajalt millegist loobumist	18	29	25	29
kõrged, pidevad rahalised raskused	18	33	18	32

Lisa 2. Korterite ostu-müügitehingud linnades/maakondades 2014

Linna/maakond	mediaan (€/m <sup>2</sup> )	keskmine üldpind (m <sup>2</sup> )	maksumus	eeldatav kuu sissetulek	müügitulu kasutamise aeg aastates
Tallinn	1377	55	75735	600	10,5
Kohtla-Järve	91	50	4550	600	0,6
Narva	478	46	21988	600	3,1
Maardu	742	50	37100	600	5,2
Rakvere	486	50	24300	600	3,4
Pärnu	796	51	40596	600	5,6
Tartu	1156	51	58956	600	8,2
Valga	104	46	4784	600	0,7
Viljandi	505	54	27270	600	3,8
Võru	349	48	16752	600	2,3
Harjumaa (ilma Tallinnata)	947	64	60608	600	8,4
Hiiumaa	275	53	14575	600	2,0
Jõgevamaa	250	50	12500	600	1,7
Pärnumaa (ilma Pärnuta)	297	55	16335	600	2,3
Tartumaa (ilma Tartuta)	769	67	51523	600	7,2

Allikas:

www.maaamet.ee

Lisa 3. Keskmised üürihinnad

Linna/maakond	mediaan (€/m <sup>2</sup> )	keskmine üldpind (m <sup>2</sup> )	müügi hind	üürihind	müügitulu kasutamise aeg aastates
Tallinn	1377	55	75735	350	18,0
Kohtla-Järve	91	50	4550	andmed puuduvad	
Narva	478	46	21988	250	7,3
Maardu	742	50	37100	andmed puuduvad	
Rakvere	486	50	24300	350	5,8
Pärnu	796	51	40596	320	10,6
Tartu	1156	51	58956	320	15,4
Valga	104	46	4784	andmed puuduvad	
Viljandi	505	54	27270	200	11,4
Võru	349	48	16752	andmed puuduvad	

Allikas: City24.ee